

UCHWAŁA NR XXXVII/211/21
RADY MIEJSKIEJ W BOGUSZOWIE-GORCACH

z dnia 15 lipca 2021 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul.Sportowej w rejonie Kuźnic Świdnickich w mieście Boguszów-Gorce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Sportowej w rejonie Kuźnic Świdnickich w mieście Boguszów-Gorce.

2. Granice obszaru objętego planem określa załącznik graficzny do uchwały w skali 1:2000.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Boguszowie-
Gorcach

Stanisław Urbaniak



Miasto Boguszów-Gorce

**Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Sportowej
w rejonie Kuźnic Świdnickich w mieście Boguszów-Gorce**

*Analizy wymagane art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

- **Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu**
- **Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium**
- **Informacja o materiałach geodezyjnych, przygotowanych do opracowania planu**
- **Ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych**

czerwiec 2021r.

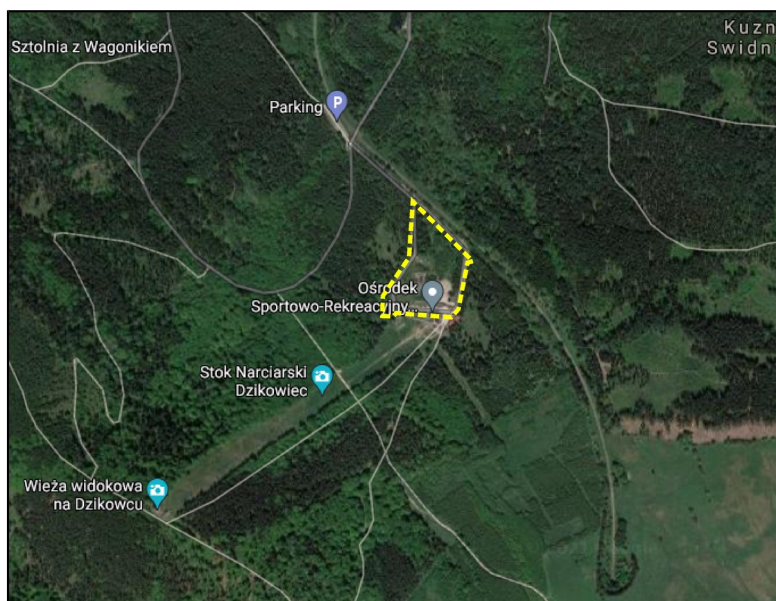
Analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium dla uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Sportowej w rejonie Kuźnic Świdnickich w mieście Boguszów-Gorce

Zgodnie z art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana planu miejscowego następuje w takim samym trybie w jakim jest uchwalany, zatem na podstawie art. 14, ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021r. poz. 741 z późn. zm.), przed podjęciem uchwały przez Radę Miejską w Boguszowie – Gorcach w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Sportowej w rejonie Kuźnic Świdnickich w mieście Boguszów-Gorce, Burmistrz Miasta wykonał niezbędne analizy przewidziane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz zamieszczono poniżej.

1. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu

Teren proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Sportowej w rejonie Kuźnic Świdnickich w mieście Boguszów-Gorce, położony jest w południowej części miasta w sąsiedztwie Góry Dzikowiec. Powierzchnia opracowania wynosi ok. 3,8ha.

Obecnie w granicach terenu objętego opracowaniem zlokalizowany jest obiekt budowlany w stanie surowym, wzniesiony przed laty z przeznaczeniem pod hotel. Ponadto znajduje się tu droga dojazdowa oraz parking.



Rys.1. Ortofotomapa.

Omawiany teren obejmuje działki nr 25, 16/16, 16/10, 16/13 oraz fragment dz. nr 21 i 26 obręb Stary Lesieniec, dla których obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Kuźnic Świdnickich w mieście Boguszów-Gorce, zatwierdzonego uchwałą nr XLII/270/14 Rady Miejskiej w Boguszowie-Gorcach z dnia 29 maja 2014 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 01.07.2014 r. poz. 2929. Zgodnie z ustaleniami planu przedmiotowe działki przeznaczone są pod tereny usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT2 – tereny dla obiektów usług turystycznych oraz obiektów i urządzeń sportu i rekreacji.**

Przystąpienie do zmiany planu podyktowane jest wnioskiem nowego właściciela działki nr 25.

Funkcja ustalona w planie wpisuje się w założenia inwestycyjne właściciela terenu, jednak obowiązujące parametry wykluczają możliwość wykorzystania pełnego potencjału przedmiotowych nieruchomości. Zatem zmiany wymagają wskaźniki zabudowy oraz przebieg obowiązującej linii zabudowy. Obowiązujące parametry ograniczają sposób zagospodarowania całej nieruchomości oraz nie uwzględniają już zrealizowanej zabudowy.

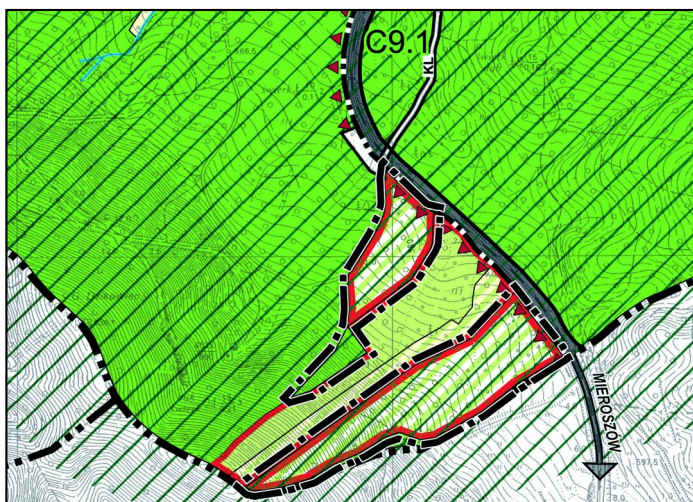
Modyfikacja ustaleń planistycznych umożliwi przygotowanie omawianego terenu pod lokalizację atrakcyjnej inwestycji skierowanej do turystów, spełniającej oczekiwania i lokalne potrzeby gminy.



Rys.2. Fragment obowiązującego planu z terenem objętym zmianą

2. **Analiza dotycząca stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Pierwszej Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Boguszów-Gorce, zatwierdzonego uchwałą nr XIX/124/16 Rady Miejskiej w Boguszowie-Gorcach z dnia 25 lutego 2016 r.**

W wyniku analizy **Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Boguszów-Gorce** stwierdzono, że przewidywane rozwiązania, co do docelowego sposobu zagospodarowania tj. funkcji usług turystyki, gastronomii, rekreacji, będą zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Boguszów - Gorce.



Rys.3. Fragment studium gminy.

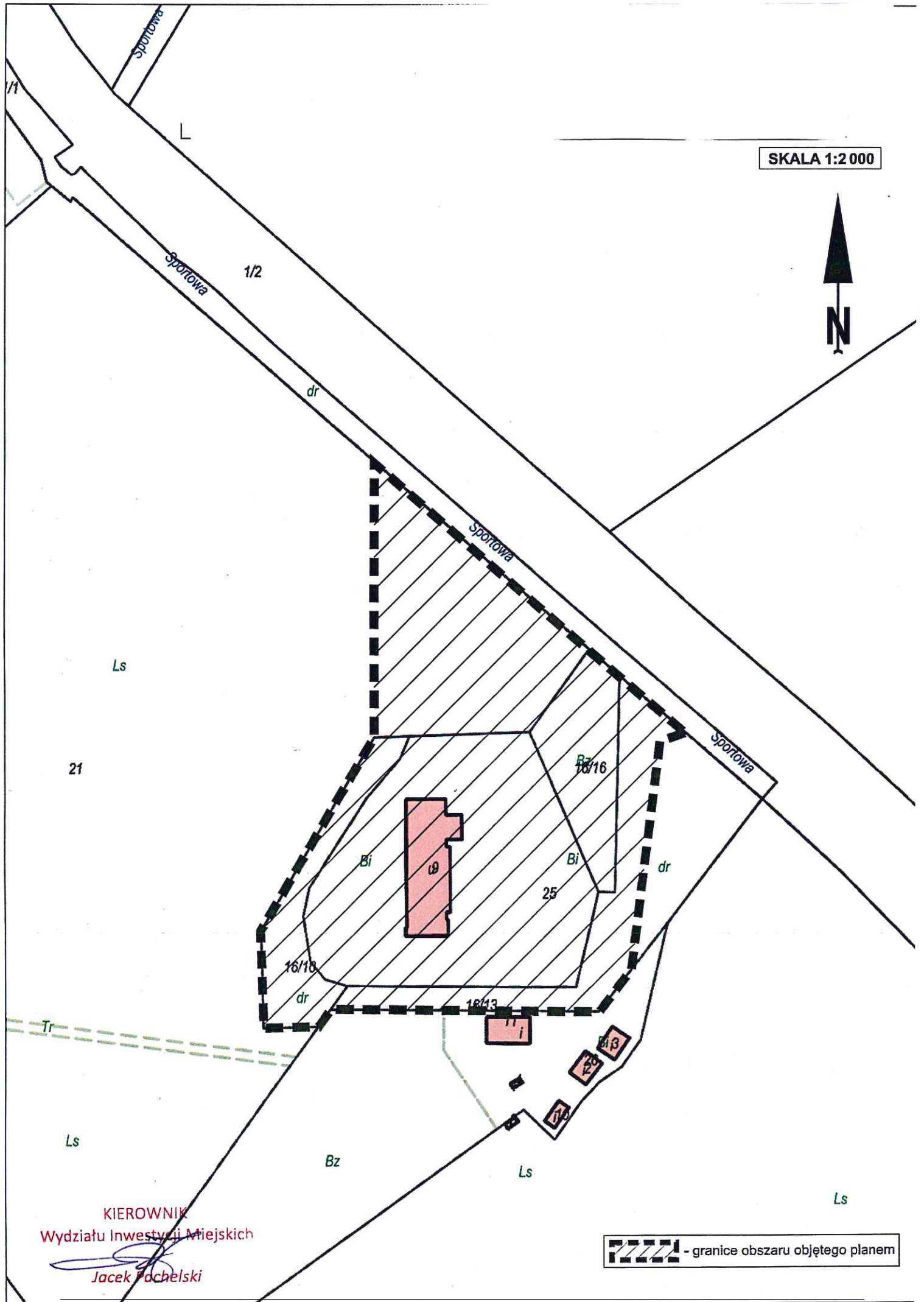
3. **Materiały geodezyjne do opracowania planu**

W trakcie przygotowywania materiałów geodezyjnych do opracowania planu, pozyskano mapę zasadniczą w skali 1:1000, dla obszaru objętego projektem planu z Wydziału Geodezji i Kartografii w Wałbrzychu oraz mapy ewidencji gruntów w skali 1:1000 z zasobów własnych Urzędu.

4. Zakres prac planistycznych

1. Wykonanie inwentaryzacji urbanistycznej oraz prace wstępne związane z rozpoczęciem prac nad projektem planu;
2. Przygotowanie projektów dokumentów związanych z rozpoczęciem prac nad planem;
3. Pozyskanie materiałów wyjściowych warunkujących wykonanie opracowania – między innymi wniosków do planu, niezbędnych analiz, studiów itp;
4. Aktualizacja ekofizjografii.
5. Wykonanie projektu planu z następującym zakresem ustaleń planu, zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - zasady ochrony krajobrazu;
 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
 - określenie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
 - określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
6. Przygotowanie projektów dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia procesu uzgadniania, opiniowania i wyłożenia do publicznego wglądu;
7. Wykonanie prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
8. Wykonanie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
9. Przedłożenie projektu planu komisji urbanistyczno – architektonicznej, celem zaopiniowania;
10. Przygotowanie uchwały projektu planu do uchwalenia;
11. Czynności związane z przygotowaniem planu do publikacji oraz wykonanie kopii planu.

*Sporządziła:
Marta Śliwińska*



UZASADNIENIE

Teren proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Sportowej w rejonie Kuźnic Świdnickich w mieście Boguszów-Gorce, położony jest w południowej części miasta w sąsiedztwie Góry Dzikowiec. Powierzchnia opracowania wynosi ok. 3,8ha.

Obecnie w granicach terenu objętego opracowaniem zlokalizowany jest obiekt budowlany w stanie surowym, wzniesiony przed laty z przeznaczeniem pod hotel. Ponadto znajduje się tu droga dojazdowa oraz parking.

Omawiany teren obejmuje działki nr 25, 16/16, 16/10, 16/13 oraz fragment dz. nr 21 i 26 obręb Stary Lesieniec. Obecnie dla tego obszaru obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Kuźnic Świdnickich w mieście Boguszów-Gorce, zatwierdzonego uchwałą nr XLII/270/14 Rady Miejskiej w Boguszowie-Gorcach z dnia 29 maja 2014 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 01.07.2014 r. poz. 2929. Zgodnie z ustaleniami planu przedmiotowe działki przeznaczone są pod tereny usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT2 – tereny dla obiektów usług turystycznych oraz obiektów i urządzeń sportu i rekreacji**

Przystąpienie do zmiany planu podyktowane jest wnioskiem nowego właściciela działki nr 25.

Funkcja ustalona w obowiązującym planie wpisuje się w założenia inwestycyjne właściciela terenu, jednak ustalone parametry wykluczają możliwość wykorzystania pełnego potencjału przedmiotowych nieruchomości. Zatem zmiany wymagają wskaźniki zabudowy oraz przebieg obowiązującej linii zabudowy. Obowiązujące parametry ograniczają sposób zagospodarowania całej nieruchomości oraz nie uwzględniają już zrealizowanej zabudowy.

Modyfikacja ustaleń planistycznych umożliwi przygotowanie omawianego terenu pod lokalizację atrakcyjnej inwestycji skierowanej do turystów, spełniającej oczekiwania i lokalne potrzeby gminy.

Mając powyższe na uwadze, wnioskuję się o przyjęcie przedmiotowej uchwały.